

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten.

DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 29.09.2025

Az.: 029/2025

20099 Hamburg

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 16/25

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für den insgesamt **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Carl-Petersen-Straße 24b** für das mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **20535 Hamburg-Hamm, Carl-Petersen Straße 24 - 24c, 28 - 28b.**

In Zweite Abteilung des Grundbuchs sind Versorgungs- und Sielleitungsrechte eingetragen.



Der **lastenfreie** ¹ **Verkehrswert des Sondereigentums, bei unterstellter freier Lieferung,** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag **22.09.2025** ermittelt mit rd. **270.000,00 €.**

Der **lastenfreie Verkehrswert des Sondereigentums - unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses -** wurde zum Stichtag **22.09.2025** ermittelt mit rd. **230.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 13.06.2025, Geschäftszeichen: 902 K 16/25.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Es wurde am 27.08.2025 ein Ortstermin anberaumt auf Montag, den 22.09.2025 um 11.00 Uhr. Dem Schuldner und dem Gläubiger sowie dessen Rechtsbeistand wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Dem Schuldner wurde die Mitteilung des Ortstermins per Einschreiben/Einwurf übersandt. Der Mieter wurde mit Schreiben vom 02.09.2025 von dem anberaumten Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zum Termin war die Mieterin anwesend. Die Erstellung von Innenraumaufnahmen wurde gestattet; deren Verwendung im Gutachten wurde nicht gestattet.

Kurzprofil

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken: 1407, 1410, 1413 und 1414 mit 2.943 m² Grundstücksgröße ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Hauseingängen: Carl-Petersen-Straße 24a - 24c und einem Mehrfamilienhaus mit 2 separaten Hauseingängen: Nr. 28a und 28b – insgesamt mit 52 Sondereigentume² (Wohneinheiten) - bebaut.

Für die Erstellung eines Neubaus von 9 Geschosswohnhäuser wurde 1955 die Baugenehmigung erteilt. Eine Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem erfolgte 2008.

Das Wohnhaus 24a-c Bauwerk wurde in 4-geschossiger Bauweise erstellt. Das Gebäude ist unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich gemeinschaftliche Flächen sowie Abstellräume den jeweiligen Sondereigentumen zugeordnet. Im Dachgeschoss befinden sich ein Trockenboden sowie Abstellräume.³

Bei dem zu bewertenden **Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6** (202/10.000stel Miteigentumsanteil) handelt es sich um eine **2 ½⁴ Zimmer-Wohnung** im **Erdgeschoss rechts** im Gebäude **Carl-Petersen-Straße 24b** gelegen.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.

Wohnfläche: rd. 61 m² inklusive Balkon.

Das Wohnungseigentum ist wie folgt aufgeteilt: Flur/Eingangsbereich, 2 ½ Zimmer, Küche, Bad/WC, Balkon.

Gemäß dem, von der WEG-Verwaltung, übermittelten Dachbodenzuordnungsplan - Gebäudeteil: Carl-Petersen-Straße 24b ist der Wohnung im Erdgeschoss rechts, aktuell kein Dachbodenraum zugeordnet.

Die Wohnung ist, gemäß den Angaben beim Ortstermin, seit 2018 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 800,00 €. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt/übergeben.

² Gemäß Teilungserklärung.

³ Der Bereich konnte nicht begutachtet werden.

⁴ Gemäß DIN 283 sind dies Wohn- und Schlafkammern von mind. 6 und weniger als 10 m² Wohnfläche.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

WEG-Verwalter:

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage für das gesamte Objekt zum 31.12.2024: 126.476,81 €.

Das aktuelle Wohngeld in Höhe von monatlich 178,39 € setzt sich aus monatlichen Kostentragungsvorschüssen in Höhe von 144,72 € und monatlichen Rücklagenvorschüssen in Höhe von 33,67 € zusammen.

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde übermittelt vgl. Punkt 7.2.
- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.
- Im Baulastenverzeichnis sind – gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.06.2025 – keine Belastungen eingetragen.

Das Wohnungseigentum ist vermietet.

Die Wertdifferenz zwischen dem Verkehrswert unter der Fiktion einer „freien Lieferung des Objektes“ und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Mietsituation wird anhand der im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Formel zur Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors/Abschlag mit rd. 15 % für vermietete Eigentumswohnungen geschätzt - vgl. Punkt 5.4.3 im Gutachten.

Diese Wertdifferenz beinhaltet auch die Tatsache, dass bei einer „freien Objektlieferung“ keinerlei Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zu tätigen sind und man sofort frei in seiner Entscheidung ist über die Flächen zu verfügen.

Der Verkehrswert des Sondereigentums – **bei Bestehen eines Mietverhältnisses** – wird zum Stichtag **22.09.2025** – geschätzt mit **rd. 230.000,00 €**.

In **Zweite Abteilung des Grundbuches** von Hamm Geest, Band 70, Blatt 2509 sind unter lfd. Nr. 1 zu 1; 3 zu 1 und 4 zu 1 Rechte zur Haltung, Erneuerung, Veränderung von Versorgungs- und Sielleitungen eingetragen.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Demzufolge ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert.

§ 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Gemäß dem Schreiben des Amtsgerichtes Hamburg- St. Georg vom 17.06.2025 sind die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1, 3 und 4 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten.

Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks (Wohnungseigentum) durch die Rechte gemindert wird. **Vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 8.**

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1.1	Anbindung/Lage	10
2.1.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	13
2.2	Grundstücksgröße, Gestalt und Form.....	14
2.3	Erschließung.....	14
2.4	Baugrund, Straßenbeschreibung.....	14
2.5	Privatrechtliche Situation	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.6.1	Baulasten	17
2.6.3	Bauordnungsrecht	18
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
2.9	Derzeitige Bebauung/Nutzung.....	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	20
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.3	Nutzungseinheiten im Gebäude.....	26
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	27
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	27
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	28
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	29
4.1.1	Wohnungsausstattung.....	30
4.1.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.....	30
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	32
5.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	36
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums	37
5.4	Vergleichswertermittlung.....	38
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	38
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	39
5.4.3	Berücksichtigung der Mietsituation	40
5.5	Ertragswertermittlung	41

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
5.5.2	Ertragswertberechnung	42
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	43
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	49
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse/Ableitung des Verkehrswertes.....	49
5.7	Verkehrswert	50
5.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
5.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	52
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	53
7	Anlagen.....	54
7.1	Planzeichnungen	54
7.2	Energieausweis	55
8	Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte.....	60

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

2 ½ Zimmer-Wohnung.

202/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Carl-Petersen Straße 24-24c, 28-28b.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.

Objektadresse:

Carl-Petersen-Straße 24b in 20535 Hamburg-Hamm.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg. Grundbuch von Hamm Geest.
Band 70; Blatt 2509. Wohnungseigentumsgrundbuch.
Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstverkauf.

Katasterangaben:

Gemarkung: Hamm Geest. Flurstück 1407, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Jordanstraße, Carl-Petersen-Straße 24, 24a; Flurstück 1410, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Carl-Petersen-Straße 24b; Flurstück 1413, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Carl-Petersen-Straße 24c, Jordanstraße, Bethesdastraße; Flurstück 1414, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Carl-Petersen-Straße 28, 28a, 28 b mit 2.943 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg-St. Georg
Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg.

Auftrag vom 17.06.2025 (Datum des Auftrags Schreibens);
Auftragseingang: 20.06.2025.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/

22.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag:

Tag der Ortsbesichtigung:

22.09.2025. Innen- und Außenbesichtigung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Mieterin.
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: *Vom Amtsgericht wurde die Gerichtsakte digital übersandt mit folgenden, für diese Gutachtenerstellung, wesentlichen Unterlagen/Informationen:*
- Ausdruck aus dem Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 2509 vom 22.05.2025;
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 10.06.2025;
 - Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.06.2025;
 - Teilungserklärung/Bewilligung vom 10.03.1982;
 - Protokoll der Eigentümerversammlung aus 2021 und 2023; Hausgeldabrechnung 2022.
- Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:*
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 29.07.2025;
 - Einsicht in die Bauakte am 02.09.2025 - Kopien aus der Bauakte u.a. Baugenehmigungsunterlagen: Grundrisszeichnungen;
 - Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
 - Übersichtskarte, Stadtplan; Luftbild u.ä.;
 - Bodenrichtwertauskunft;
 - Aktueller Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
 - Aktuelles Wohnlagenverzeichnis.
- Von der WEG-Verwaltung wurde ein Objektordner - per E-Mail - übermittelt, mit folgenden, für die Wertermittlung, wesentlichen Dokumentationen u.a.:*
- Teilungserklärung/Aufteilungspläne; Grundrisse;
 - Planzeichnung - Dachbodenzuordnung: Carl-Petersen-Straße 24a-24c;
 - Beschlusssammlung; Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen;
 - Energieausweis.
- Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung: Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.
- Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/Schäden nach ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von ggf. vorhandenen Mängeln/Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Berücksichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage ⁵

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hamm im Bezirk Hamburg-Mitte.

Der heutige Stadtteil **Hamm** gehörte bei Kriegsende zu den am stärksten zerstörten Gebieten der Hansestadt. Der städtebauliche Charakter einer Wohnstadt mit viel Licht und Grün und dem Hammer Park als Zentrum wurde beim Wiederaufbau jedoch weitgehend bewahrt.

Hamm ist in drei Teile gegliedert: Hamm-Nord, -Mitte und -Süd. Hamm liegt etwa 2,6 km östlich des Hamburger Hauptbahnhofes. Es grenzt im Westen an Borgfelde und Hammerbrook, im Norden an Eilbek, im Osten an Marienthal, Horn sowie im Süden an Rothenburgsort.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hamm-Nord. Prägend sind hier die vielen Backsteinbauten mit Etagenwohnungen, aber es gibt auch Einzelhäuser zu entdecken.

An der östlichen Sievekingsallee, am Hammer Steindamm und in der Carl-Petersen-Straße gibt es kleine Ladenzeilen und einige Supermärkte, auch Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten bzw. Kindertagesstätten sind im Stadtteil vorhanden.

Bundesland: Hamburg.

Stadtteil und Einwohnerzahl: Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner;
Bezirk Mitte: 314.797 Einwohner (31.12.2024);
Stadtteil Hamm: 38.871 Einwohner (31.12.2024).

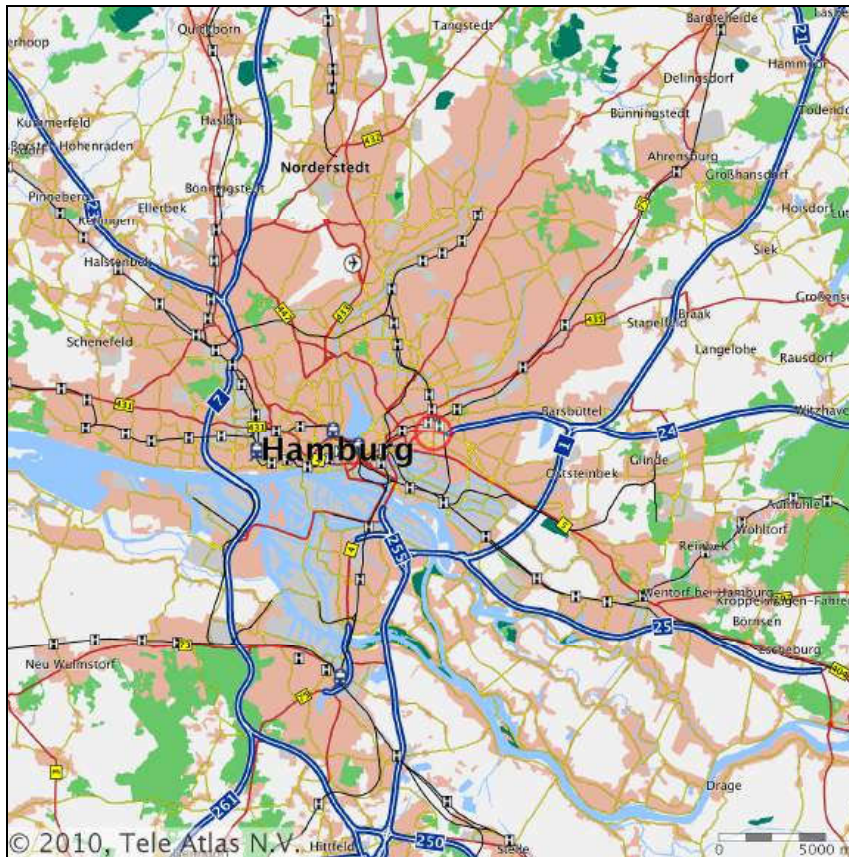
Überörtliche Anbindung /
Entfernungen: Autobahnzufahrt: A 24: Autobahnauffahrt Hamburg/Horn/
Horner Kreisel: rd. 2 km entfernt;
Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 9-10 km entfernt;
Hauptbahnhof/Hamburg-City: ca. 3-5 km entfernt.

⁵ Quelle: u.a. Internet/Hamburger Stadtteilprofile. Das große Hamburg Buch/Hoffmann und Campe.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ **Übersichtskarte**



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,80 km	NW
Bahnhof	Horn	0,46 km	NO
Autobahnauffahrt	1 AS Hamburg-Horn	0,71 km	O
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	4,57 km	W
	Norderstedt	13,52 km	N
	Lübeck	53,89 km	NO

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: Juni 2010

2.1.1 Anbindung/Lage

Innerörtliche Lage:

Östlich von der Innenstadt gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung erreichbar; öffentliche Verkehrsmittel (u.a. Bushaltestelle, S-Bahnstation und U-Bahnstation) befinden sich in naher Erreichbarkeit.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wohnlage:	Normale Wohnlage. ⁶
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	2-5-geschossige Bauweise, wohnbauliche sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Geschosswohnungsbau sowie Einzelhäuser.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend dem Umfeld/Umgebung.
Topographische Grundstückslage:	Vorherrschend eben.

➤ **Stadtplan**

⁶ Gemäß Hamburger Wohnlagenverzeichnis.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Luftbild



26.09.2025 | 03708869 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

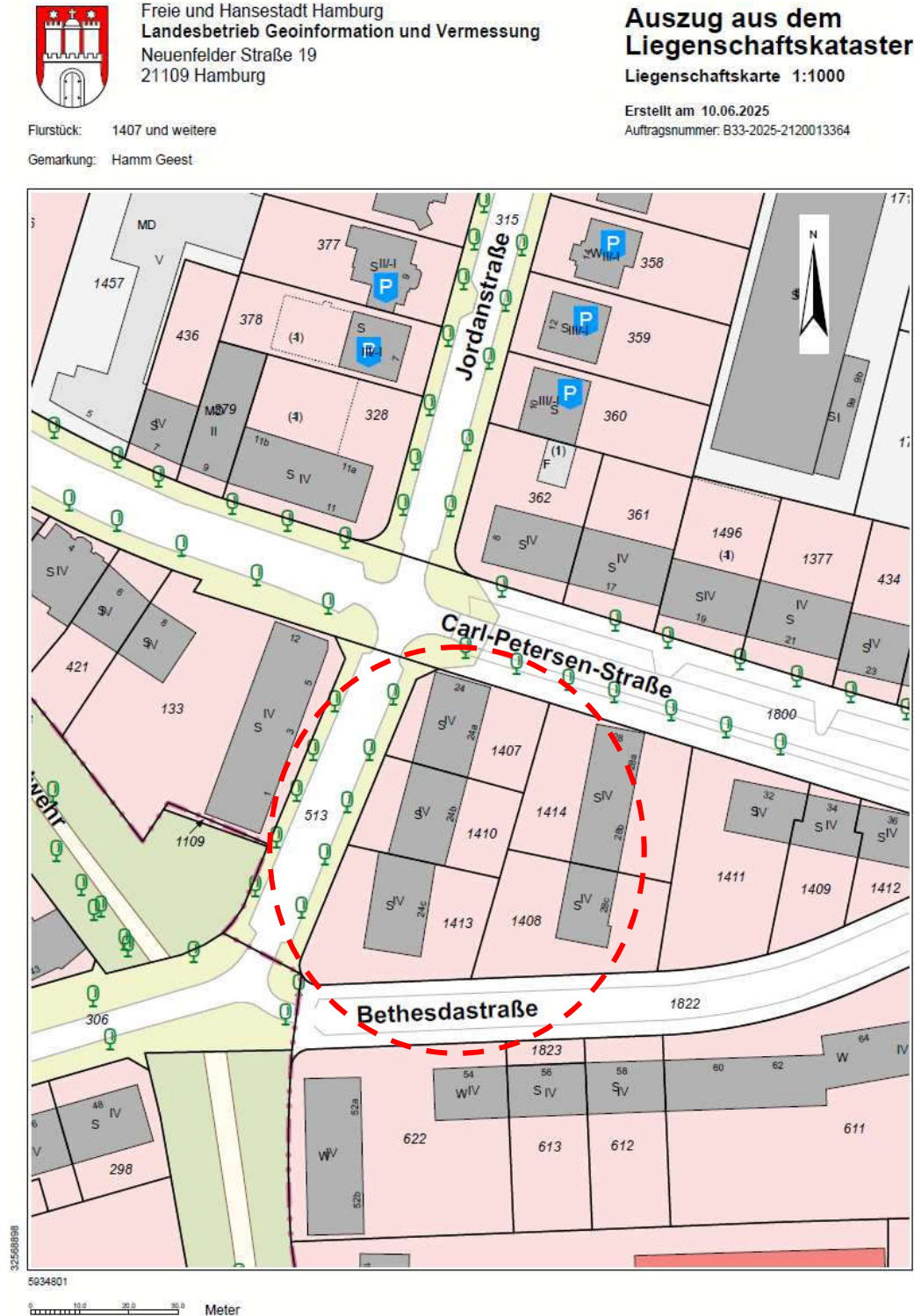
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.1.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.2 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
Flurstücke Nr.: 1407,1410,1413,1414; Größe: 2.943 m².⁷

Bemerkungen: Grundstück bestehend aus mehreren Flurstücken mit unterschiedlicher Gestalt.

Topographische Grundstückslage: Vorherrschend eben.

2.3 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:⁸ Elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Mischwassersiel.
Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

2.4 Baugrund, Straßenbeschreibung

Baugrund, Grundwasser: Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



Straßenbeschreibung:⁹

Die **Carl-Petersen-Straße** ist eine rund einen Kilometer lange Innerortsstraße.

⁷ Gemäß Grundbuchauszug.

⁸ Soweit offensichtlich erkennbar/ortsüblich.

⁹ Quelle: u.a. Internet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Sie verläuft in ost-südöstlicher Richtung und kreuzt dabei von West nach Ost die Jordanstraße, Bethesdastraße, Schwarze Straße, Palmerstraße, Sievekingdamm, Ohlendorffstraße, Stoeckhardtstraße, Dorfgang, Auf den Blöcken und Lohhof, bevor sie im Osten am Hammer Steindamm in einen Kreisverkehr mündet.

Die Straße ist überwiegend mit 4-geschossigen Wohnblocks aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg bebaut, z.T. in Zeilenbauweise mit quer zur Straße stehenden Häuserblöcken und flachen Ladenzeilen dazwischen.

Der Abschnitt westlich des Sievekingdamms weist teils noch historisches Straßenpflaster auf, der östliche Teil der Straße ist vorherrschend asphaltiert.

Die Parkplatzsituation ist angespannt.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug aus dem Wohnungseigentumsgrundbuch von Hamburg-Hamm Geest vom 22.05.2025 vor.¹⁰

In **Zweite Abteilung** des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 6 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az: 902 K 16/25, ON 12); eingetragen am 22.05.2025.¹¹

Im **Bestandsverzeichnis** ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, Erstverkauf.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

¹⁰ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

¹¹ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Dieses ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

- Bodenordnungsverfahren:** Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
- Mietbindungen:** Die Wohnung ist, gemäß den Angaben beim Ortstermin, seit 2018 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 800,00 €.
- Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt/übergeben.¹²
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten), Kampfmittelablagerungen etc. sind soweit aus vorliegenden Informationen/Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.
- Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.*
- Das Gesamtgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Bombenblindgängerverdacht.¹³
- Zum Verdacht auf Bombenblindgänger: Flächen mit Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf.
- Grundsätzlich sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.
- Bei entsprechenden Maßnahmen sind die Kosten für die Kampfmittelauswertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.
- Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.
- Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

¹² Die Angaben zur Mietsituation beruhen auf den Informationen des Mieters.

¹³ Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.06.2025.

Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Derartige Besonderheiten sind daher, sofern vorhanden, zusätzlich zu berücksichtigen.

Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass diesbezügliche Untersuchungen/Maßnahmen, im Rahmen der Bebauung erfolgt sind.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Für die Flurstücke 1407, 1410, 1413, 1414 der Gemarkung Hamm Geest sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen:¹⁴

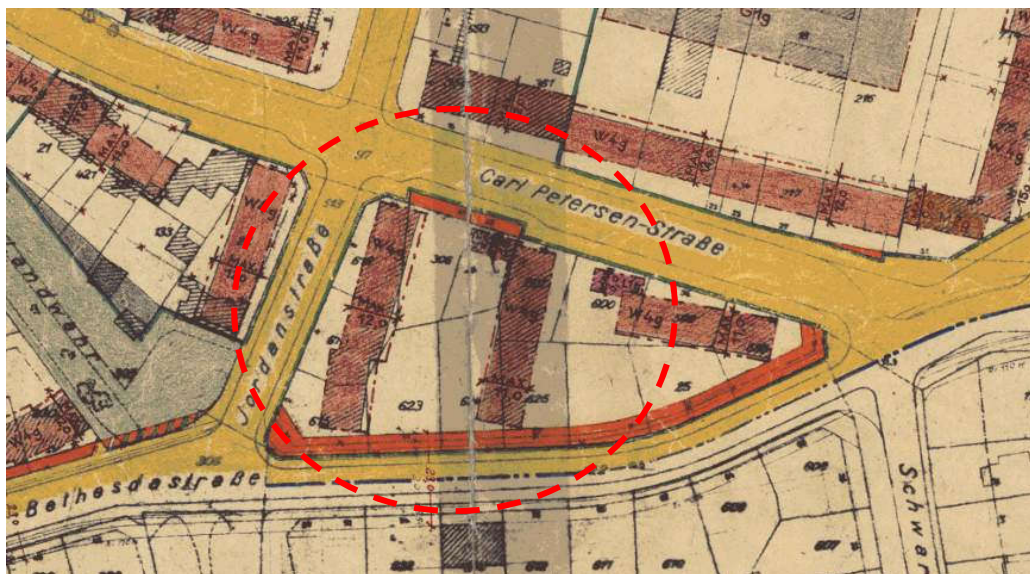
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können.

Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Auszug aus dem Durchführungsplan. Quelle: Bebauungspläne online

- nicht maßstäbliche Darstellung -



¹⁴ Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.06.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Durchführungsplan 171 mit den Festsetzungen:

W = Wohnbauflächen;
4 = 4-geschossige Bauweise;
g = geschlossene Bauweise.

Feststellungsdatum: 26.02.1957.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungspläne sowie auf der Basis der in der Bauakte befindlichen Unterlagen: Gebäude: Carl-Petersen-Straße 24-24c - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6 durchgeführt.

Das Vorliegen aller notwendigen Baugenehmigungen bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung/en plus dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Deren Prüfung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

In der Bauakte waren, zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 02.09.2025, nachfolgende grundlegende Dokumentationen existent u.a.:

- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 18.02.1982.
- Vorhaben: Neubau von 9 Geschosswohnhäuser mit 84 Wohnungen. Bauantrag vom 16.05.1955; Baugenehmigung: 429/55.
- Vorhaben: Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem: Prüfbescheinigung nach § 72a (1) HBauO - vereinfachtes Genehmigungsverfahren vom 03.04.2008. Überwachungsbescheinigung vom 03.06.2008

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:¹⁵ Erschließungsbeiträge: Die Straßen Carl-Petersen-Straße, Jordanstraße und Bethesdastraße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten zu den Straßen Carl-Petersen-Straße, Jordanstraße und Bethesdastraße liegt je ein Mischwassersiel.

¹⁵ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 29.07.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge: Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Wohnungseigentum: Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge - erklärt folgendes: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Bebauung/Nutzung

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken: 1407, 1410, 1413 und 1414 mit 2.943 m² Grundstücksgröße ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Hauseingängen: Carl-Petersen-Straße 24a - 24c und einem Mehrfamilienhaus mit 2 separaten Hauseingängen: Nr. 28a und 28b bebaut.

Die Gebäude dienen Wohnzwecken.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Dokumentationen sowie
- behördliche und sonstige Auskünfte und die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Bauakteneinsicht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁶

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁷ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhl (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.a. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

¹⁶ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

¹⁷ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteeinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Außenbesichtigung sowie eine Innenbesichtigung des Sondereigentum/Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. 6 im Erdgeschoss rechts im Gebäude: Carl-Petersen-Straße 24b sowie ein Einblick in den zugehörigen Kellerraum¹⁸ und in die allgemein offen zugänglichen Kellerflächen.

Alle übrigen Gebäudeflächen u.a. der Dachboden konnten nicht besichtigt werden.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



¹⁸ Der Kellerraum war, zum Zeitpunkt der Begutachtung, mit Allerlei vollgestellt, so dass nur ein grober Einblick erfolgen konnte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gebäudeart:	Carl-Petersen-Straße 24b: 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten. 3-Spänner-Erschließung. Das Bauwerk ist unterkellert.
Baujahr:	Ca. 1955/56. ¹⁹ Für die Erstellung eines Neubaus von 9 Geschosswohnhäuser wurde 1955 die Baugenehmigung erteilt.
Maßgebliche Erhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen:	2008: Fassadensanierung mit Wärmedämmverbundsystem. Gemäß der übermittelten Beschlusssammlung wurden seit Ende 2007 folgende wesentliche Beschlüsse gefasst: ²⁰ <ul style="list-style-type: none">▪ 2007/08: Fassadensanierung/Wärmedämmverbundsystem; Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke;▪ 2010/11: Außendämmung (Wärmedämmverbundsystem) an den Hauseingangs-Traufseiten. Erneuerung der Treppenhausfenster durch Kunststoff-Fenster; Erneuerung der Hauseingangstüren;▪ 2016/17: Sanierung der Treppenhäuser: u.a. Neubeschichtung/Anstrich der Decken-Wandflächen, Aufarbeitung der Wohnungstüren;▪ 2017: Erneuerung der Wasserableitungsrohre für Abwasser und Dachentwässerung in den Kellerbereichen als Hochsziel;▪ 2018: Erneuerung der Fugen im Außenmauerwerk und Erneuerung der Fensteranschluss-Versiegelung an den vorderen Traufseiten. Weitere Informationen liegen nicht vor.
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem und Klinkerriemchen.
Hauseingangsbereich/ Gebäudeerschließung:	Eingangspodest; Vordach. Massive Hauseingangstüre mit Verglasung. Hauseingangsbeleuchtung. Klingel- und Sprechanlage mit Türöffner. Treppenhausbeleuchtung. Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Eingangsbereich, Treppen und –podeste: vorherrschend mit Kunststein. Holzgeländer mit Handlauf.

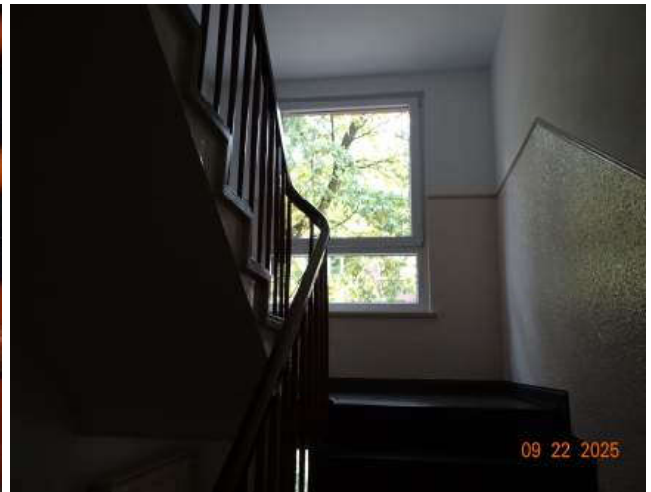
¹⁹ Nach ImmoWertV21 bezeichnet das Baujahr das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Wenn sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen lässt, kann auch das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens oder das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt oder das Baujahr geschätzt werden.

²⁰ Soweit in den Beschlüssen angeführt: bezogen auf das Gebäude 24-24c.
Deren Umsetzung/Durchführung wird für die Wertermittlung angenommen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wand- und Decken: u.a. verputzt/beschichtet und gestrichen.



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ²¹

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Streifenfundamente.
Außenwände:	Mauerwerk u.ä..
Decken:	Massiv- sowie Holzdecken.
Treppen:	Massivtreppen mit Kunststein-Belag.
Dach:	Giebeldach.

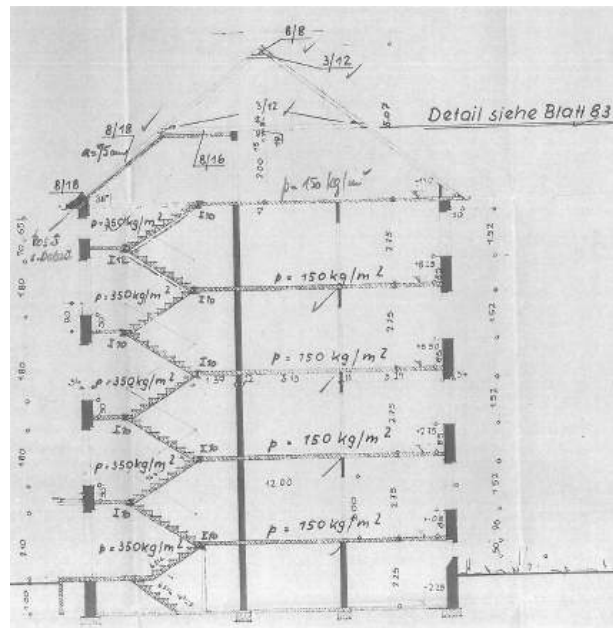
²¹ Soweit aus vorliegenden Unterlagen/Erkenntnissen ersichtlich sowie auf Grundlage/der Annahme einer üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Schnittzeichnung - nicht maßstäbliche Darstellung

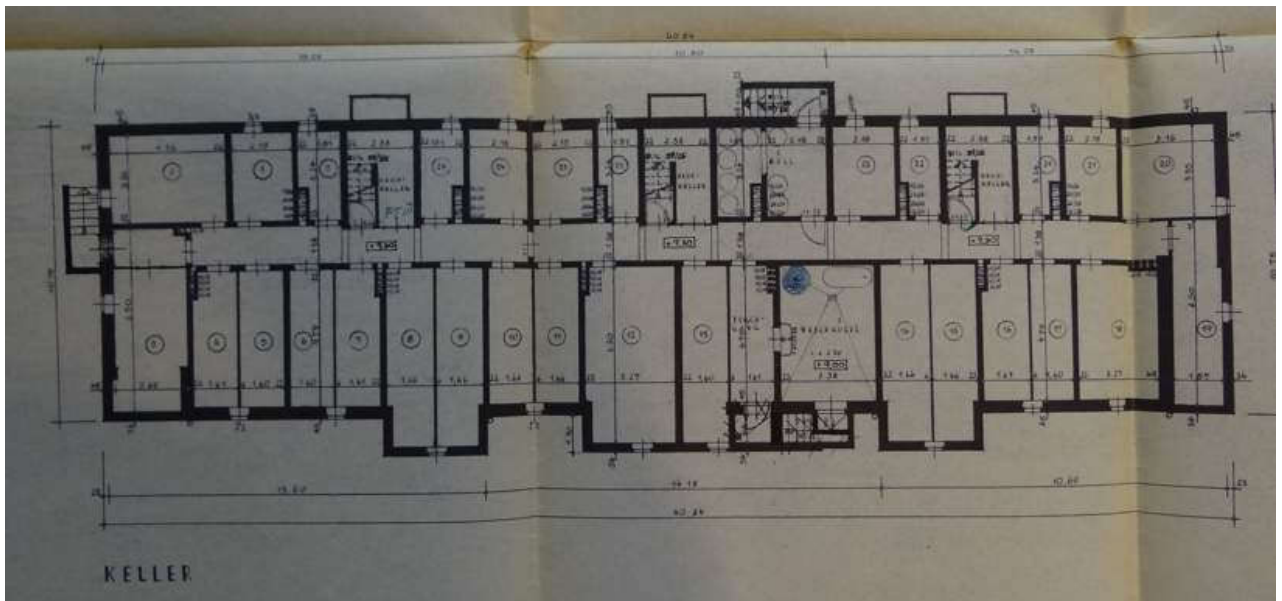


Keller:

Flure: Wände/Decken: meist Mauerwerk gestrichen.
Betonboden.

Die Kellerflächen sind nicht exakt nach den Darstellungen im Grundrissplan/Aufteilungsplan aufgeteilt. Der Gemeinschaft stehen u.a. Fahrradabstellräume zur Verfügung.²²

Grundrissplan (Foto Bauakte) - Kellergeschoss - nicht maßstäbliche Darstellung



²² Hinweis: Es erfolgte nur ein grober Einblick in die Kellerflächen- eine hinreichende Darstellung der Abweichungen kann daher nicht erfolgen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

▪ Blick in die Kellerflächen

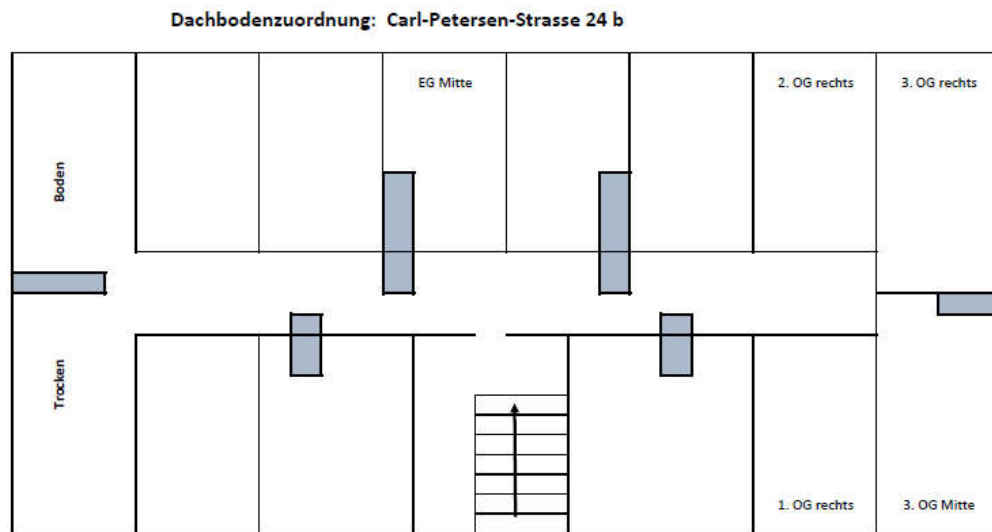


Soweit beim groben Einblick ersichtlich befindet sich der Kellerbereich in einem objekt-/baujahres-typischen Zustand. D.h. partiell sind Probleme u.a. mit Feuchtigkeit augenscheinlich.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Zur Nutzung im Dachgeschoss: Gemäß den übermittelten Planzeichnungen wird das Dachgeschoss als Dachboden genutzt. Die Nutzungssituation stellt sich, aktuell, wie folgt dar:



3.2.3 Nutzungseinheiten im Gebäude

Kellergeschoss:	bestehend aus Kellerräumen, den Wohnungen zugeordnet; gemeinschaftliche Flächen.
Erdgeschoss – 3. Obergeschoss:	jeweils 3 Wohneinheiten.
Dachgeschoss:	Dachboden/Trocknenboden.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner; Treppenhaus-Eingangsbeleuchtung.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Gasheizung. Genauere Angaben/Informationen liegen der Sachverständigen nicht vor. Im Energieausweis - vgl. Punkt 7.2 fehlen hierzu notwendige Angaben.

Es wird angenommen, dass die Konstruktion und das Betriebsverhalten der Anlage den Anforderungen der zum Wertermittlungsstichtag gültigen GEG entsprechen.

Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt mit Heizkörper.
Die Warmwasserversorgung erfolgt über Gasthermen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine erkennbar.

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum:²³ Es sind keine außergewöhnlichen Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum:²⁴ Keine ersichtlich.

Baumängel/ -schäden sowie Unzulänglichkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum: Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. Die Begutachtung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte oberflächlich und nicht alles umfassend – vgl. Punkt 3.1.

Wesentliche bzw. gravierende Mängel/Schäden waren beim Ortstermin nicht offensichtlich bzw. wurden nicht angezeigt/mitgeteilt.

Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentum: Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist, soweit in dem zum Ortstermin möglichen, oberflächlichen Umfang erkennbar, normal, entsprechend dem Baujahr.

Es besteht in Teilen energetischer Sanierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz.

Befestigte Zugangs-/Außenflächen, Einfriedungen, Wiese, Bäume/Büsche, Gartenanlage. Standplatz für Mülltonnen, Spiel-/Sandkiste u.a.



²³ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

²⁴ Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte nicht begründet.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): Gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung gibt es keine Erträge aus der Vermietung gemeinschaftlichen Eigentums.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die **Erhaltungsrücklage** für das gesamte Objekt zum 31.12.2024: 126.476,81 €.

Das aktuelle **Wohngeld** in Höhe von monatlich 178,39 € setzt sich aus monatlichen Kostentragungsvorschüssen in Höhe von 144,72 € und monatlichen Rücklagenvorschüssen in Höhe von 33,67 € zusammen.

Anmerkung: In diesem Gutachten ist nachfolgend lediglich ein knapper Auszug aus der Teilungserklärung dargestellt.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zusätzlich mit den ausführlichen Regelungen der Teilungserklärung, den Beschlüssen bzw. Protokollen der Eigentümerversammlungen, den Wirtschaftsplänen etc. sowie den gesetzlichen Regelungen des WEG auseinander zu setzen.

Nutzung, Instandhaltung – Auszug aus der Teilungserklärung

§ 7
Nutzung -10-

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet.

§ 8
Instandhaltung

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung aller zum Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnung auf eigene Kosten vorzunehmen.

Er hat die Schäden in seiner Wohnung auf seine Kosten zu beseitigen. Die Instandhaltung und die Instandsetzung der Wohnungstrennwände - soweit sie nicht gemeinschaftliches Eigentum sind - obliegt den beiden Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Abschlußtüren obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern auf ihre Kosten.

Die Wohnungseigentümer dürfen in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Teile des Gebäudes nicht verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, Terrassen, Balkone bzw. Loggien und der Abschlußtüren. Über die Änderung der Farbe des Anstriches entscheidet die Eigentümerversammlung.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, Schäden an dem Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter hat aus dem im Wohngeld enthaltenen Anteil für Instandsetzungskosten eine Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.1.1 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungen sind vorherrschend in einfacher - mittlerer Qualität und Ausführung.

Bodenbeläge:	Laminat. Bodenfliesen in Bad/WC (grau) und Küche (kleinformatig in hellbeige).
Wand- und Deckenbekleidungen:	Wand- und Decken: meist Raufaser gestrichen. Im Arbeitsbereich der Küchenzeile: rundum ca. 1,5 m hoch Wandfliesen (sog. „Prilblumenmuster“).
Fenster:	Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
Türen:	Massive Wohnungseingangstüre mit Riegel. Wohnungsinnentüren: glatte Türelemente, partiell mit Glasausschnitt.
Sanitärinstallationen:	Bad mit bodengleicher Duschecke mit faltbarer Duschtrennung, Waschbecken, Stand-WC.
Heizung/Warmwasserversorgung:	Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Gastherme.
Elektroinstallation:	Insgesamt durchschnittliche Ausstattung u.a. je Raum Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden. Rauchwarnmelder sind vorhanden.

4.1.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.

Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Balkon.
Küchenausstattung:	Gegenüber angeordnete Küchenzeilen bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spüle, elektrischen Geräten u.a. Herd/Backofen, Kühlschrank. Die Küchenausstattung ist ohne nachhaltige Wertigkeit.
Besonnung/Belichtung:	Alle Zimmer verfügen über Fenster/Fenstertürelemente, so dass insgesamt eine annehmbare Belichtung vorhanden ist.
Baumängel/Schäden/Unzulänglichkeiten etc. im Sondereigentum:	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend. ²⁵

²⁵ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gravierende Mängel/Schäden etc. waren augenscheinlich nicht erkennbar - diesbezüglich wurde beim Ortstermin auch nichts angezeigt.

Hinweis: Abnutzungen/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertparameter z.B. Wertminderung wegen Alters, Ausstattungsstandard/Ansatz der Normalherstellungskosten, im Reinertrag berücksichtigt. Ausnehmend zeitnah notwendige Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bau-schäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswert-ermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine ersichtlich.

Allgemeinbeurteilung: Insgesamt befindet sich das Wohnungseigentum in einem normalen baujahres-/objekttypischen Zustand.

In der Wohnung sind Gebrauchs-/Abnutzungsspuren - über das übliche Maß hinaus ersichtlich.



Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den insgesamt **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Carl-Petersen-Straße 24b** für das mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **20535 Hamburg-Hamm, Carl-Petersen Straße 24 - 24c, 28 - 28b** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **22.09.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hamm Geest</i>	2509	1

Gemarkung	Flurstücke	Fläche
<i>Hamm Geest</i>	1407, 1410, 1413, 1414	2.943 m ²

5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁶

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

²⁶ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV21).

Nach § 24 ImmoWertV21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden.

Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums - wird anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 ½ - Zimmer-Wohnung im Stadtteil Hamburg-Hamm. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach Objekten bei denen es dem Erwerber darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen. Es liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Der Bodenrichtwert gilt für das Bodenrichtwertgrundstück in der spezifischen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Er ist jedoch für alle Grundstücke in der betreffenden Zone mit der entsprechenden wertbestimmenden Nutzung anwendbar.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Als wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ist bei Mehrfamilienhäusern u.a. das Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

Bei diesen Grundstücken, deren Wert von der Geschossfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren wertrelevanten Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksgröße.

Der hier verwendete Begriff der wertrelevanten Geschossfläche ist in § 16 Abs. 4 ImmoWertV definiert. Danach sind "die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

Die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) des Bewertungsgrundstückes wurde unter Würdigung der vorgenannten Vorgehensweise und unter Beachtung der Modellkonformität, auf Basis der vorliegenden Planzeichnungen/Liegenschaftskarte - für das Gesamtgrundstück - mit 1,5 ermittelt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

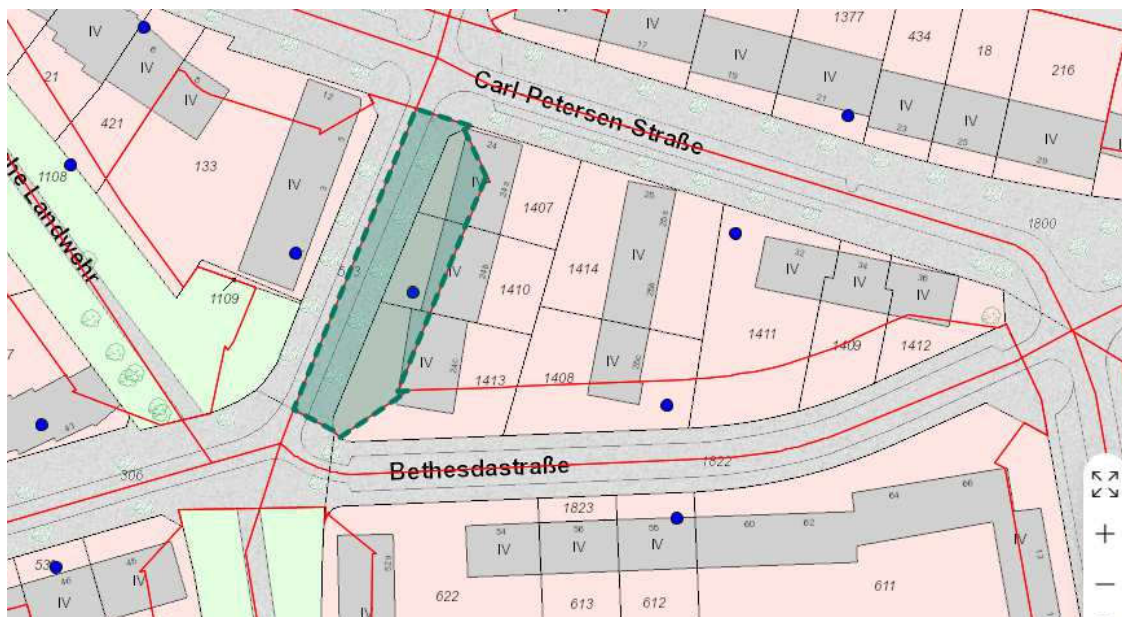
Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **1.349,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Wertrelevante GFZ	=	1,1.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freien und Hansestadt Hamburg

- blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- grün = Bereich des Bewertungsgrundstück.



Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.09.2025;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	1,5;
Grundstücksgröße	=	2.943 m ² .

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	=	1.349,90 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.349,90 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	22.09.2025	× 1,00 ²⁷
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 1.349,90 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ²⁸
WGFZ	1,1	1,5	× 1,284287 ²⁹
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus- bebauung	Mehrfamilienhaus- bebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 1.733,66 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 1.733,66 €/m²
Fläche	× 2.943 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 5.102.161,38 € <u>rd. 5.100.000,00 €</u>

Der **abgabefreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 insgesamt **5.100.000,00 €**.

²⁷ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²⁸ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

²⁹ Anpassung mittels den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses. Quelle: Boris/Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	5.100.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 202/10.000
anteiliger Bodenwert	= 103.020,00 € <u>rd. 103.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025: rd. **103.000,00 €**.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors/Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen ermittelt.

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2025

Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 76.3 und 76.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	= 2.990 €/m ² Wohnfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagefaktor ▪ Altersfaktor ▪ Erstbezugsfaktor ▪ Baujahrsfaktor ▪ Erdgeschossfaktor ▪ Dachgeschossfaktor ▪ Einbauküchenfaktor ▪ Aufzugsfaktor ▪ Wohnflächenfaktor ▪ Modernisierungsfaktor ▪ Stadtteilmfaktor ▪ Aktualisierungsfaktor

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt ³⁰			
		2.990,00 €	
Lage/Bodenwertniveau		×	1,089
Altersfaktor	Alter: > 30 Jahre	×	1,00
Baujahrsfaktor	Baujahr 1956	×	1,09
Geschosslage	Erdgeschoss	×	0,98
Einbauküche	vorhanden - ohne Wert	×	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	×	1,00
Wohnfläche [m ²]	61 m ²	×	0,989
Modernisierungsfaktor	1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl - Mittel der Baujahresklasse)	×	0,978
Stadtteilmfaktor	Hamm	×	0,99
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 01.01.2025	×	1,342
Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor		= 4.469,66 €/m²	

³⁰ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht. Der Marktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist im Internet veröffentlicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Balkon, Miteigentumsanteil, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ); gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, Maisonettwohnung, Zugang zu einem Garten.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor	= 4.469,66 €/m²
Wohnfläche	× 61 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 272.649,26 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger Vergleichswert des Sondereigentum	= 272.649,26 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschale Wertminderung aufgrund der erhöhten Abnutzungs-/Gebrauchsspuren/Mangelhaftigkeiten	- 5.000,00 €
Vergleichswert des Sondereigentum	= 267.649,26 € rd. <u>268.000,00 €</u>

5.4.3 Berücksichtigung der Mietsituation

Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen - Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2025

Datenbasis	2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 - 2018
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,6578 + 0,0513 * Rendite [%]

Einfluss der Vermietung auf den Verkehrswert/Abschlag = - 16 %.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Carl-Petersen-Straße 24b	Wohnungseigentum Nr. 6	61	800,00	9.600,00
Summe		61	800,00	9.600,00

❖ Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt: 800,00 € monatlich.³¹

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.475,00 €
jährlicher Reinertrag	=	8.125,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,3 % von 103.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.339,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.786,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,3 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,711
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	167.688,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	103.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	270.688,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	--
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	270.688,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale pauschale Wertminderung aufgrund der erhöhten Abnutzungs-/ Gebrauchsspuren/Mangelhaftigkeiten	–	5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	265.688,85 €
	rd.	266.000,00 €

³¹ Gemäß den Angaben beim Ortstermin.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche basiert auf den Angaben in der Teilungserklärung. Die Flächenangaben wurden per örtlichem Aufmaß, soweit dies aufgrund der Möblierung etc. möglich war, plausibilisiert.

Der Balkon wurde vorliegend mit $\frac{1}{4}$ seiner Grundfläche der Wohnfläche zugerechnet.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen der Wohnung sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 (2) ImmoWertV21). Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Es handelt sich hier nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten oder Angebotsmieten. Vielmehr ist hier der, auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, durchschnittliche, gesicherte Ertrag anzusetzen unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung.

Die tatsächliche Nettokaltmiete für die Wohnung beträgt, zum Wertermittlungsstichtag: 800,00 € monatlich = rd. 13,10 €/m². Sie wird objektspezifisch, auf Basis der nachfolgend dargestellten Auswertungen, unter Würdigung dass es sich nachfolgend um Angebotsmieten handelt, als marktüblich beurteilt und der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Auszug: Mietpreisspiegel - Auswertung von Angebotsmieten

Quelle: Internet/fortlaufende Aktualisierung (Stand: Ende August 2025) ein Service von © wohnungsboerse.net

Mietpreise für Wohnungen in Hamburg

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2025

m ²	Hamburg	HH	DE
30m ²	19,92 €	19,92 €	17,48 €
60m ²	16,05 €	16,05 €	12,10 €
100m ²	17,33 €	17,33 €	12,62 €

Mietspiegel Hamburg



Zudem werden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Hamburg publiziert. Für den **Stadtteil Hamm-Nord** wird eine durchschnittliche (Angebots-)Miete (ohne Angaben von Ausstattung, Wohnfläche, Baujahr etc.) mit **13,60 €/m²** angegeben.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Hamburg



Hinweis: Die vorstehenden, aktuell abrufbaren Informationen zur Mietpreisentwicklung werden nicht von einer Gemeinde oder Interessensvertreter/-innen erstellt oder anerkannt, sondern basieren allein auf einer aktuellen Auswertung der im Immobilienportal www.wohnungsboerse.net gelisteten Mietobjekte. D.h. es handelt sich hier um Angebotsmieten.

Da jedes Objekt sich von der Art, dem Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, können diese Mietspiegel/Darstellungen nur als Anhaltspunkt dienen. Die Mietpreise wurden anhand der Kaltmiete (auch Nettomiete, Nettokaltmiete oder Grundmiete) berechnet. Heizkosten oder sogenannten kalte Betriebskosten sind nicht in der Nettokaltmiete enthalten.

Auszug - On-geo Vergleichsmieten (Angebotsmieten) für Wohnimmobilien – 20535 Hamburg, Carl-Petersen-Straße 24

Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 2025.

Objektdaten: Eigentumswohnung, Wohnfläche: 61 m², Baujahr: 1956; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	13,99
Preisspanne [EUR/m ²]	12,50 bis 15,64
Bemerkung	<p>Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht. (Datenstand: Juni 2025).</p> <p>Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km.</p> <p>Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p>

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Auszug aus dem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg 2023

Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 31.04.2023)

Jede Verwendung dieser Tabelle
Diese Tabelle lässt sich nur in
in der Broschüre „Hamburger Miet

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m ²)										
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2
Ausstattung			mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	mit Bad und Sammelheizung	
Wohnlage	Wohnfläche		C	F	H	I	K	L	M	
Normal Wohnlage	25 m ² bis unter 41 m ²	1	Mittelwert 13,06 Spanne 10,64-15,70 Anzahl	10,22 9,22-12,46 14*	9,53 8,20-11,89	9,01 7,28-11,78	9,94 7,49-12,34			
	41 m ² bis unter 66 m ²	2	Mittelwert 11,28 Spanne 9,01-13,96 Anzahl	9,38 7,92-10,83	8,70 7,40-10,62	7,54 6,76-8,35	8,62 6,43-11,39	9,33 6,89-11,57	10,20 8,50-11,79	
	66 m ² bis unter 91 m ²	3	Mittelwert 11,57 Spanne 8,97-14,71 Anzahl	8,71 7,10-10,00	8,38 7,27-9,99	6,93 6,11-8,03	6,75 5,88-7,87	8,16 6,63-9,96	10,11 8,49-11,66	
	ab 91 m ²	4	Mittelwert 10,80 Spanne 9,07-13,11 Anzahl	9,19 6,89-12,74 16*			6,40 6,29-6,54 11*	8,00 6,09-9,79 10*	11,82 9,13-14,5	
	25 m ² bis unter 41 m ²	5	Mittelwert 10,64 Spanne 6,60-15,02 Anzahl 28*	11,27 9,64-13,03 14*	12,39 9,49-14,72	12,85 10,64-15,21 27*	14,73 12,00-17,14 24*	13,11 10,90-15,94 14*		
41 m ² bis unter		Mittelwert	12,82	11,09	10,16	10,57	11,96	11,28	12,35	

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.³²

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	61,00 m ² × 14,00 €/m ²	854,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % vom Rohertrag		192,00 €
Summe			1.475,00 €

³² Ertragswertmodell nach ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen. Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten. Modellbedingt beträgt die Gesamtnutzungsdauer: **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend den Modellvorgaben, zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, ist von einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren auszugehen. Es wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ausgehend von einem, darauf bezogenen mittleren Modernisierungsgrad, ist dem Gebäude eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer** von rd. **30 Jahren** zugrunde zu legen, was dem vorgegebenen Modellparameter entspricht.³³

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“ Die gesetzliche Definition drückt aus das

- der Liegenschaftszinssatz eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

³³ Quelle: Punktraster-Methode nach ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

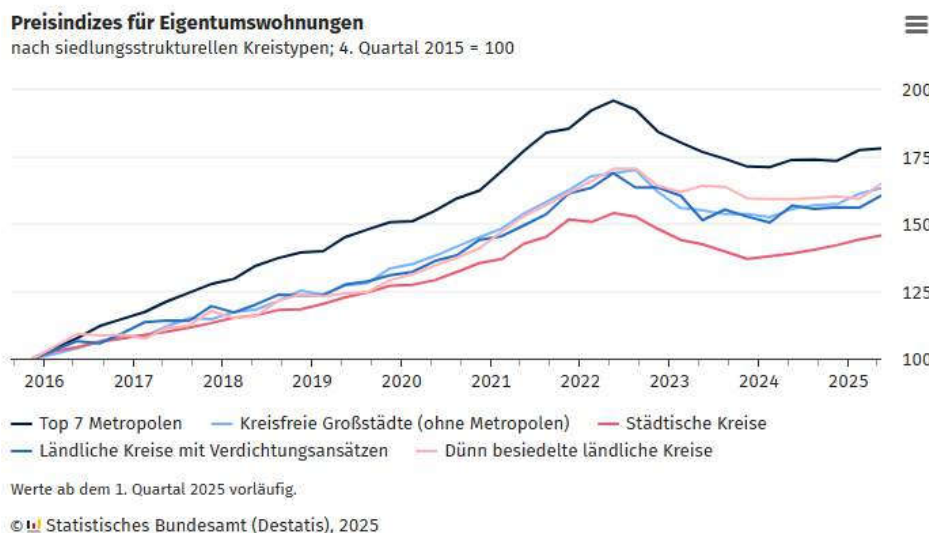
Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2025, mit anzuwendender Formel, veröffentlicht. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %. Der Gutachterausschuss hat folgendes zur Verwendung des Liegenschaftszinssatzes angemerkt: „Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ist nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung vorgesehen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.. Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung.“

Gemäß § 33 ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen. Vorliegend ist das Ergebnis auf Basis, des vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssatz plausibel.³⁴ Demzufolge ist der Liegenschaftszinssatz geeignet.

Der Liegenschaftszinssatz, auf Grundlage der Formel aus dem Grundstücksmarktbericht, ergibt: 1,24 %. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Stichtag als auch bezogen auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes³⁵ wird der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung mit **1,3 %** angenommen.



³⁴ Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens weicht lediglich rd. 1 % vom Vergleichswertverfahren ab.

³⁵ Je geringer die Restnutzungsdauer desto geringer der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“

Hinweis: Sanierungs-/Reparaturaufwendungen, Beseitigung von Mangelhaftigkeiten etc. am gemeinschaftlichen Eigentum werden üblicherweise aus der Erhaltungsrücklage finanziert. *Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.*

➤ Unzulänglichkeiten im Sondereigentum

Der Zustand/die Ausstattung des Wohnungseigentums zum Wertermittlungstichtag ist Grundlage der Wertermittlung und somit in den Wertparameter berücksichtigt. Vorliegend sind Gebrauchsspuren/Abnutzungen über ein übliches Maß hinaus vorhanden, partiell sind Reparaturmaßnahmen notwendig - hierfür wird eine **pauschale Wertminderung** von **5.000,00 €** bemessen.

Hinweis: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Zusatz: Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt “Wahl der Wertermittlungsverfahren” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse/Ableitung des Verkehrswertes

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb zur Ergebnisstützung angewendet.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **268.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **266.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten - vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichsfaktoren, abgeleitet aus tatsächlichen Verkäufen, zur Verfügung. Für die Ertragswertermittlung standen Daten in hinreichender Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz - mit hoher Standardabweichung) zur Verfügung.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und/oder Eigennutzungsobjekt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Vorliegend stützt das Ergebnis des Ertragswertverfahrens den ermittelten Vergleichswert.

Die Abweichung beträgt lediglich 1 %. Bei Wohnungseigentum orientiert sich der Grundstücksmarkt vordergründig an Vergleichspreisen. Der Verkehrswert wird daher auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet und mit rd. 270.000,00 € geschätzt.

5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert, **bei unterstellter freier Lieferung**, für den insgesamt **202/10.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 ½ -Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss rechts im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. 6** im Gebäude **Carl-Petersen-Straße 24b** für das mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in **20535 Hamburg-Hamm, Carl-Petersen Straße 24 - 24c, 28 - 28b**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm Geest	2509	1

Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Hamm Geest	1407, 1410, 1413, 1414	2.943 m ²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **22.09.2025** geschätzt mit rd.

270.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

Der Verkehrswert des Sondereigentums, **unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses** (vgl. Punkt 5.4.3) wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **22.09.2025** geschätzt mit rd.

230.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigttausend Euro

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 29. September 2025

Sabine Oskoui

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

Plausibilisierung des Verkehrswertes mittels on-geo Vergleichspreisen – Auswertung von Angebotspreisen - Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 08/2025.

Objektdaten: Eigentumswohnung, Wohnfläche: 61 m², Baujahr: 1956; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage -/Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	4.810,00
Preisspanne [EUR/m ²]	4.178,00 bis 5.537,00
Bemerkung	<p>Es wurden 7729 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km.</p> <p>Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 20535), Baujahr 1955, Wohnfläche 60 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4967 €/m²- Eigentumswohnung in 0,7 km Entfernung (PLZ: 22089), Baujahr 1955, Wohnfläche 59 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5847 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 20535), Baujahr 1956, Wohnfläche 64 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3094 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22087), Baujahr 1957, Wohnfläche 52 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3654 €/m²- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 20535), Baujahr 1956, Wohnfläche 68 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3669 €/m²

Der Verkehrswert wurde - bei unterstellter freier Lieferung - geschätzt mit **rd. 270.000,00 €**.

Unter Würdigung der Wohnfläche mit 61 m² ergibt sich ein **m²-Preis: rd. 4.426,00 €**.

Unter Betrachtung dass die vorangestellte Auswertung sich auf Angebotspreise bezieht ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa-Plus“ - in der jeweils aktuellen Version - erstellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7 Anlagen

7.1 Planzeichnungen

- nicht maßstäbliche Darstellung

Foto - Grundriss Erdgeschoss (Planzeichnung aus der Bauakte)

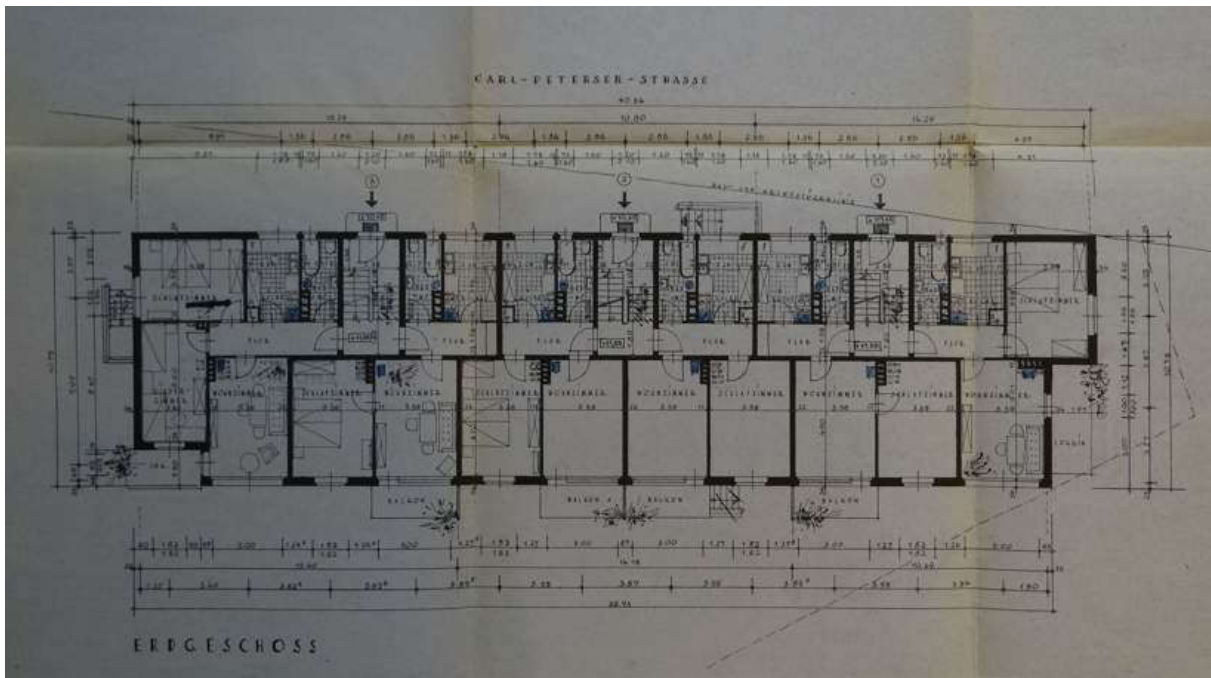
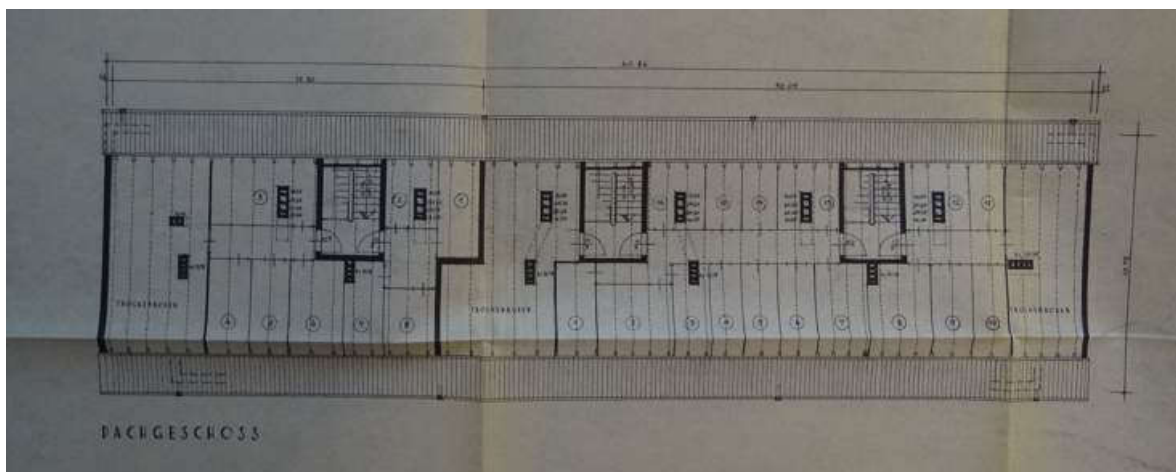


Foto - Grundriss Dachgeschoss (Planzeichnung aus der Bauakte)



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7.2 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **16.04.2028** Registrierungsnummer ² HH-2018-001821978 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Carl-Petersen-Straße 24a-c, 20249 Hamburg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl Wohnungen	36		
Gebäudenutzfläche (A _W)	2.376,0 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt.		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

AST. Architektur + Städtebau
Planungsbüro, Hamburg
Georg-Wilhelm-Str. 167, 21107 Hamburg
Telefon 040 / 5555 46 222 Fax 040 / 5555 46 225

AST. Architektur + Städtebau
Planungsbüro, Hamburg
Georg-Wilhelm-Str. 167, 21107 Hamburg
Telefon 040 / 5555 46 222 Fax 040 / 5555 46 225

17.04.2018
Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

Hoffgenov9 Software, Energieberater 16599 - Hamburger Energiepass 6.2.10'

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

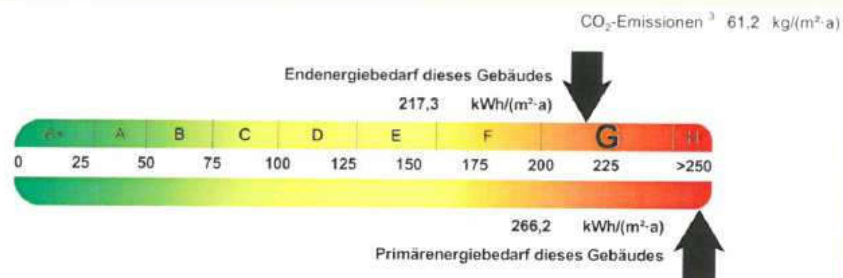
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

HH-2018-001821978

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **266,2 kWh/(m²·a)** Anforderungswert **75,1 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert **0,85 W/(m²·K)** Anforderungswert **0,70 W/(m²·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

217,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

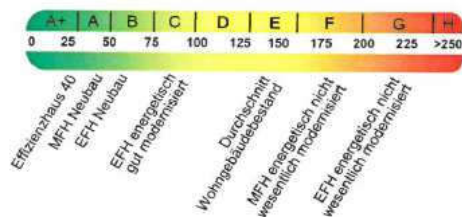
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ freiwillige Angabe

⁶ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

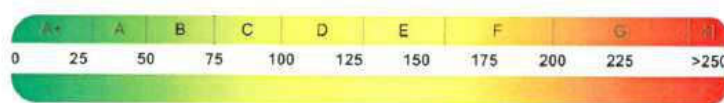
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2018-001821978

3

Energieverbrauch



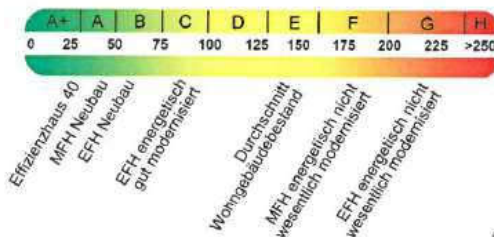
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^1). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

8 Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte

Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuch von Hamm Geest, Band 70, Blatt 2509 vom 22.05.2025:

Lfd. Nr. 1 zu 1: Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Hamm Geest Blatt 1735 und 1736 sind berechtigt, Versorgungs- und Sielleitungen zu halten bzw. zu erneuern und zu verändern.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juni 1972 (ON 11 in Hamm Geest Blatt 1735) eingetragen am 4. Oktober 1972 in Hamm Geest Blatt 1737 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum übertragen auf Blätter 2504 bis 2555 am 22. Dezember 1982.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Die jeweiligen Eigentümer von Hamm Geest Blatt 1735 sowie der Flurstücke 1413 und 1414 (Hamm Geest Blatt 1737) sind berechtigt, Versorgungs- und Sielleitungen zu halten bzw. zu erneuern und zu verändern. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juni 1972 (ON 11 in Hamm Geest Blatt 1735) eingetragen am 4. Oktober 1972 in Hamm Geest Blatt 1736 und mit dem belasteten Flurstück 1410 übertragen am 18. März 1982 nach Hamm Geest, Blatt 1737 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum übertragen auf Blätter 2504 bis 2555 am 22. Dezember 1982.

Lfd. Nr. 4 zu 1: Die jeweiligen Eigentümer von Hamm Geest Blatt 1736 sowie der Flurstücke 1413 und 1414 (Hamm Geest Blatt 1737) sind berechtigt, Versorgungs- und Sielleitungen zu halten bzw. zu erneuern und zu verändern. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Juni 1972 (ON 11 in Hamm Geest Blatt 1735) eingetragen am 4. Oktober 1972 in Hamm Geest Blatt 1736 und mit dem belasteten Flurstück 1410 übertragen am 18. März 1982 nach Hamm Geest, Blatt 1737 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum übertragen auf Blätter 2504 bis 2555 am 22. Dezember 1982.

Beurteilung in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks (Wohnungseigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6) - zum Wertermittlungstichtag - durch die Rechte gemindert wird:

Vorliegend handelt es sich um sogenannte **Leitungsrechte** d.h. um die Festlegung einer Zweckbestimmung von Teilen des belasteten Grundstückes dahingehend, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen. Das Leitungsrecht sichert einem Dritten das Recht zu, auf einem fremden Grundstück Versorgungsleitungen zu verlegen und zu betreiben. Dabei handelt es sich beispielsweise um Leitungen/Rohre o.ä. zur Energieversorgung oder Wasser- und Abwasserleitungen.

Dienstbarkeiten wie Leitungsrechte etc. sind i.d.R. obligatorischer Natur – d.h. auch ohne Eintragung im Grundbuch können die Nutzungsrechte Dritter gesichert sein. Obligatorische Rechte und Beschränkungen sind, soweit sie auf den Erwerber übergehen und nicht abgelöst werden können, bei der Wertfindung zu würdigen.

Einen Maßstab für die Beurteilung der Wertbeeinflussung gibt die Überlegung, wie sich ein potentieller Käufer/Bieter bei einer solchen Sachlage (bewusst oder unbewusst) verhalten würde.

Sachlage: Die Bewilligung zu den Versorgungs-/Sielleitungen liegt der Sachverständigen nicht vor. Die begünstigten Flurstücke 1413 und 1414 sind Bestandteil des Grundstückes auf welches sich das zu bewertende Sondereigentum bezieht und somit Teil des Bewertungsgrundstückes (vgl. Liegenschaftskarte unter Punkt 2.1.1). Gemäß den Eintragungen unter Lfd. Nr. 3 und 4 handelt es sich beim belasteten Grundstück um das Flurstück 1410 (Grundstücksteil: Carl-Petersen-Straße 24b).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Es wird angenommen dass, entsprechend dem Üblichen, die Leitungen entlang der Grundstücksgrenze (ggf. vorliegend Flurstückgrenze) verlaufen und Aufwendungen/Kosten, ausgehend von einem Fremdberechtigten, nicht die Eigentümer des belasteten Grundstücks (Bewertungsgrundstück) belasten sowie dass, nach ggf. erforderlichen Maßnahmen der betroffene Grundstücksteil wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand gebracht wird.

Eine Beeinträchtigung in der Nutzwertigkeit bzw. einen sonstigen wertbeeinflussenden Nachteil bedingt durch die angeführten Berechtigungen/Rechte ist für das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. 6) im Gebäude: Carl-Petersen-Straße 24b nicht erkennbar.

Aufgrund Vorgenanntem wird die Wertbeeinflussung für die in Zweite Abteilung des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungstichtag: 01.09.2025, mit 0,00 € geschätzt.

Zusatz zur Grunddienstbarkeit in der Zwangsversteigerung

Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Inwieweit die eingetragenen Belastungen der Zwangsversteigerung unterliegen muss vom Gericht entsprechend bemessen werden.